

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	1. K3 – Ståltegl på 1. sal er revnede 2. K2 – K3 – Overligger over vinduer mod syd er revnede 3. K2 – Havemur overligger er defekt 4. K2 – Skorsten meget forvitret 5. K1 – Vægpuks løs i bryggers 6. K2 – Der er monteret galvaniserede rør efter kobber-rør 7. UN – Ulovlig elinstallation i stue og på terrasse 8. Flere punkterede termoruder end nævnt i rapporten
Klagers påstand:	Denne klage tager sit udgangspunkt i, at der er lavet en tilstandsrapport fra xx. Her skulle der undersøges tilstandsrapporters kvalitet. Hus x, som er vores hus, får bedømmelsen "meget ringe" tilstandsrapport. Foruden de nævnte ting i xx-rapporten, er der også "sprunget" tre store vinduer. I den oprindelige tilstandsrapport er der kun nævnt et mindre vindue på første-salen. De tre andre er i stuen. Disse udgør en væsentlig bekostning, som ikke var beregnet. Klagepunkterne 1 - 7 er anført i "xx-rapporten" Undersøgelse af tilstandsrapportens kvalitet. Formålet med klagen er at få belyst sagens rette sammenhæng vedr. skaderne – hvilke karakterer er korrekte.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	Er ikke enig i "xx"-karakterer, der er ingen revner i ståltegl eller overligger – forkert beskrivelse. Havemur hører til garage som er undtaget i rapporten. Forvitrede fuger i skorsten burde have været bemærket. Bryggers er under renovering. Ved ikke hvilke rør, der er tale om. Ledning ved terrassedør – forkert karakter.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Tørt, solrigt ~16 °C
Øvrige forhold:	

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 1. K3 – Ståltegl på 1. sal er revnede	I gavlmur mod nord kan der ikke konstateres revner i ståltegl eller i det øvrige omkringliggende murværk. I gavlmur mod syd kan der konstateres stedvis mindre revneforekomst/udfald af indfarvet fuge over vindues- og dørparti på 1. sal, men ingen revner i ståltegl. Disse småskader er ikke tegn på alvorlige/kritiske skader i murværket.	
Ad 1. Konklusion:	I tilstandsrapporten er der under pkt. 3.1. givet karakteren K1 med følgende bemærkning: Sporadisk bløde og udvaskede fuger, lokale revnedannelser, specielt på gavl mod syd over franske døre på 1. sal.	
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 1. Overslag over udbed- ringsudgifter incl. moms:		
Ad 1. Forbedringer:		
Ad 1. Eventuelle forligsdrøf- telser:		
Ad 1. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 2. K2 – K3 – Overliggeren over vinduer mod syd er revnede	Over stueetagens vinduer i sydgavlen ses nedbøjning af vinduesoverliggeren samt revneforekomst i de tidligere reparerede liggefuger over disse ståltegl. Der er ikke konstateret forskydning eller revnedannelser i det omkringliggende murværk og ingen revner på yderside eller på underside af ståltegl. Indvendigt er der ingen tegn på eventuelle trykskader fra murværket over vinduerne, hvorfor nedbøjningen af vinduesoverliggeren ikke menes at være tegn på alvorlige/kritiske skader i murværket.	
Ad 2. Konklusion:	Hvornår nedbøjningen af vinduesoverliggeren har fundet sted vides ikke, men en sandsynlig forklaring kan være, at understøtningen, i forbindelse med opmuringen, er fjernet for tidligt inden teglbjælken har nået at hærde og opnået den fornødne styrke. I tilstandsrapporten er der under pkt. 3.1. givet karakteren K1 med følgende bemærkning: Sporadisk bløde og udvaskede fuger, lokale revnedannelser, specielt på gavl mod syd over franske døre på 1. sal. Nedbøjningen af vinduesoverliggeren er tydelig for enhver og kunne have været beskrevet sammen med den øvrige tekst i tilstandsrapporten.	
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 2. Overslag over udbed- ringsudgifter inkl. moms:		
Ad 2. Forbedringer:		
Ad 2. Eventuelle forligsdrøf- telser:		
Ad 2. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 3. K2 – Havemur overligger er defekt	Havemuren i sin helhed er under nedbrydning.	
Ad 3. Konklusion:	Havemuren er tilbygget den murede garage, som i tilstandsrapporten er vurderet i en så dårlig stand, eller har så ringe byggeteknisk værdi, at det ikke tjener noget formål at foretage eller udfærdige tilstandsrapport for denne bygning.	
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 3. Forbedringer:		
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 3. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 4. K2 – Skorsten meget forvitrede	Skorstenen fremstår med en del udvaskede fuger i de øverste 5 -6 skifter samt revner og afskalninger i skorstenstoppen.	
Ad 4. Konklusion:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om skorstenen, i den ellers dækkende beskrivelse af tagbelægningen, som har fået karakteren K3. Skaderne på skorstenspiben burde have haft karakteren K2.	
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Ved ikke at nævne skaderne på skorstenspiben menes der at være begået en fejl.	
Ad 4. Overslag over udbedringudgifter inkl. moms:	Omfugning af de øverste skifter samt renovering af skorstenstoppen skønnes at andrage i størrelsesordenen kr. 14.000.	
Ad 4. Forbedringer:	På grund af alder og ejendommens vedligeholdsmæssige stand, skønnes forbedringerne at udgøre kr. 7.000.	
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 4. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 5. K1 – Vægpuks løs i bryggers	Bryggerset fremstår i mindre god stand og med ufærdige arbejder tydeligvis udført som "gør det selv" arbejde. Der forekommer både revner, afskalninger og løstsiddende puds på væggene.	
Ad 5. Konklusion:	Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten om løst vægpuks i bryggerset, men det uensartede loft og gulv er bemærket. En helhedsvurdering af bryggerset efterlader ingen i tvivl om, at en gennemgribende renovering er påkrævet, og det stedvis løse vægpuks kunne have været bemærket i tilstandsrapporten.	
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 5. Forbedringer:		
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 5. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 6. K2 – Der er monteret galvaniserede rør efter kobber-rør	I bad/toilet og bryggers i stueetagen fremstår VVS-installationerne i varierende stand og det vurderes, at der er udført "gør det selv" arbejde i et vist omfang. Derimod kan der ikke umiddelbart konstateres anvendelse af galvaniserede stålrør efter kobberrør i strømreningen.	
Ad 6. Konklusion:	Skaden er ikke konkretiseret, men skulle der menes de indbyggede kuglehaner (ofte bemærket ballofix) menes disse at være fremstillet i rødgoods og er derfor anvendelige i en kobberrørsinstallation.	
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Der menes ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 6. Forbedringer:		
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 6. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 7. UN – Ulovlig elinstallation i stue og på terrasse	Ved den visuelle gennemgang kunne der ikke umiddelbart konstateres åbenlyse ulovligheder i den faste elinstallation i stue. På terrassen er der en løs stikkontakt.	
Ad 7. Konklusion:	Skaden er ikke konkretiseret, men hvis der menes den løstsiddende stikkontakt på terrassen (terrassen er i øvrigt ikke medtaget i gennemgangen) menes karakteren K1 mere dækkende for dette forhold. Der er ingen bemærkninger i tilstandsrapporten til punkt 11, elinstallationer.	
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Da terrassen ikke er tilstandsvurderet i forbindelse med huseftersynet, menes der ikke at være begået fejl under dette punkt.	
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:		
Ad 7. Forbedringer:		
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 7. Eventuelt		

Skønsmandens erklæring

Klagepunkter:		Der kunne konstateres følgende:
Ad 8. Flere punkterede termoruder end nævnt i rapport.	Der er sandsynligvis punkterede termoruder i flere vinduer i opholdsstuens havefacade mod vest og i sydvendt værelse på 1. sal. Endvidere er der misfarvning i køkkenvindue mod nord.	
Ad 8. Konklusion:	Termorudernes misfarvning er markant på 1. sal, hvorimod ruderne i stueetagen tilsyneladende ikke har været skadet i en tilsvarende længere periode. Termoruderne menes at være fra ejendommens opførelse. Hvornår disse er punkterede vides ikke. I tilstandsrapporten er ruder på 1. sal specifikt nævnt med karakteren K2 og under bemærkninger til termoruder er der anført: Visuelt set tegn på enkelte punkterede termoruder i form af dugdannelse eller udfældninger mellem glas, se også sælgeroplysninger.	
Ad 8. Fejl og forsømmelser:	Hvorvidt skaderne på termoruderne i stueetagen kunne registreres ved huseftersynet vides ikke, men de anført bemærkninger til termoruderne menes at omfatte flere termoruder.	
Ad 8. Overslag over udbedringsudgifter inkl. moms:	Udskiftning af termoruder i opholdsstuen mod terrasse samt ruden i køkkenet vurderes at kunne udføres for ca. kr. 19.000.	
Ad 8. Forbedringer:	På grund af termorudernes skønnedes alder, menes forbedringer at udgøre 100% af udbedringsomkostningerne.	
Ad 8. Eventuelle forligsdrøftelser:		
Ad 8. Eventuelt		